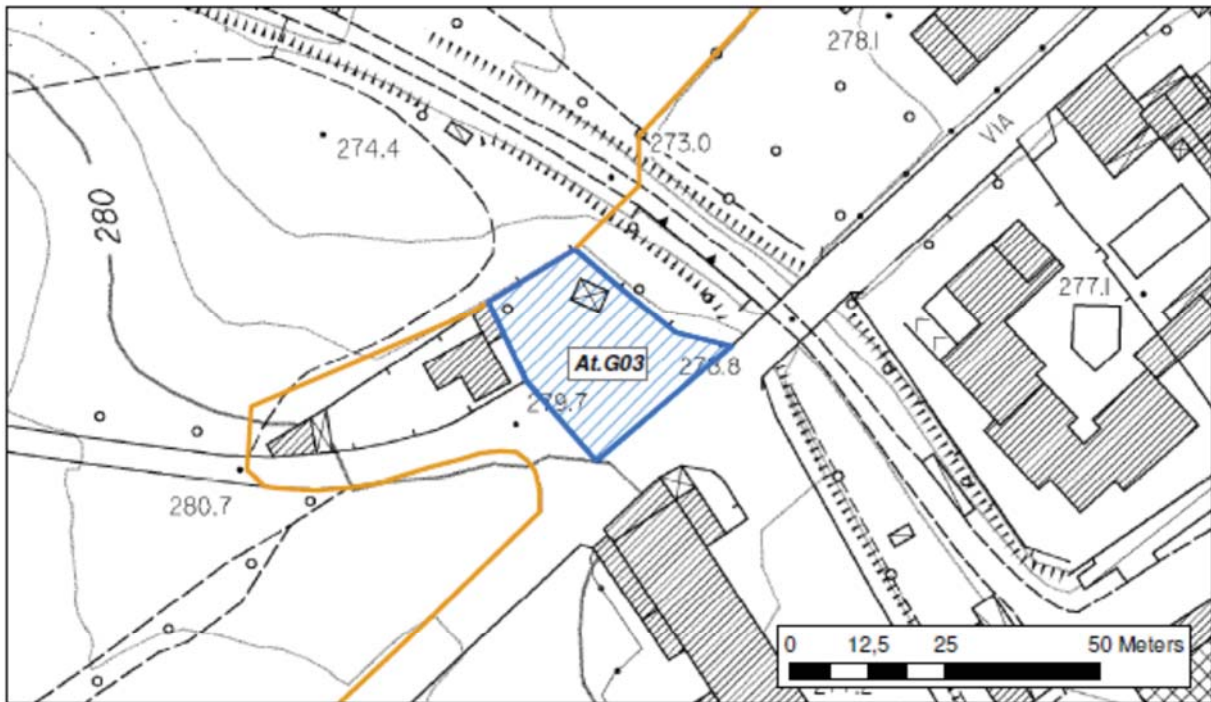


At.G03 Riquilificazione dell'area della ex stazione carburanti su via Massetana nord.

Planimetria di localizzazione dell'ambito su CTR e ortofotocarta.



- Ambiti di iniziativa Privata
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambiti di iniziativa Pubblica

Disciplina urbanistica.

Obiettivi.

L'area è rappresentata dal sedime della stazione di carburanti dismessa posta, sulla via Massetana nord, frontalmente all'innesto con la viabilità di attraversamento dell'abitato di Ghirlanda.

L'obiettivo della previsione è quello di consentire il recupero delle strutture esistenti, di recuperare sotto il profilo ambientale e paesaggistico l'area e di dotare il sistema insediativo di un'area organizzata per la sosta pertinenziale delle limitrofe attività commerciali.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 651

SE: destinazione commerciale al dettaglio ⁷, mq 150 di nuova edificazione.
(Le superfici destinate a parcheggi pertinenziali o di uso pubblico non determinano dimensionamento).

Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa privata.

Gli interventi devono essere attuati attraverso un progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Vincoli di tutela paesaggistica:

Non sono presenti vincoli di tutela paesaggistica.

Opere ed infrastrutture pubbliche:

L'intervento dovrà comportare la realizzazione delle seguenti opere le cui forme di esecuzione ed uso saranno oggetto della convenzione di cui all'art. 121 della L.R. n. 65/2014:

- Sistemazione dell'innesto tra la via Massetana nord, l'area di intervento e la via di Perolla.
- Marciapiede pubblico lungo il margine che delimita l'ambito dalla via Massetana nord.
- Spazi per la sosta pubblica.
- Installazione di dissuasori di velocità e dispositivi di attraversamento pedonale in sicurezza della via Massetana nord.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- La superficie di nuova edificazione dovrà essere disposta su un unico corpo di fabbrica posto in allineamento con la costruzione presente nel margine est dell'ambito, all'esterno dello stesso.
- Il nuovo corpo di fabbrica dovrà svilupparsi per una altezza massima di due piani fuori terra e presentare copertura a capanna avente caratteristiche simili a quella del fabbricato adiacente esterno all'ambito.

⁷ Accoglimento del punto 32 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

- Non è ammesso l'impiego di materiali a faccia vista nelle murature esterne degli involucri edilizi.
- Dovrà essere salvaguardato un varco visivo che dal margine dell'ambito consenta la percezione del territorio agricolo.
- Almeno il 25% degli stalli complessivi per la sosta dovranno essere adibiti al parcheggio pubblico con accesso libero.
- Le sistemazioni delle aree aperte dovranno incentivare la depermeabilizzazione delle superfici asfaltate, garantire la maggiore permeabilità possibile dei suoli e la previsione di sistemi di deflusso naturale delle acque. Gli interventi di riordino delle aree di sosta dovranno contemplare anche l'impiego di manti con materiali in grado di favorire la permeabilità delle acque meteoriche.
- Le sistemazioni dell'area dovranno prevedere la presenza di un adeguato filtro verde al margine occidentale, tale da costituire elemento di separazione fisica e funzionale con la viabilità comunale di attraversamento del territorio rurale.
- Gli impianti di illuminazione degli spazi aperti dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.

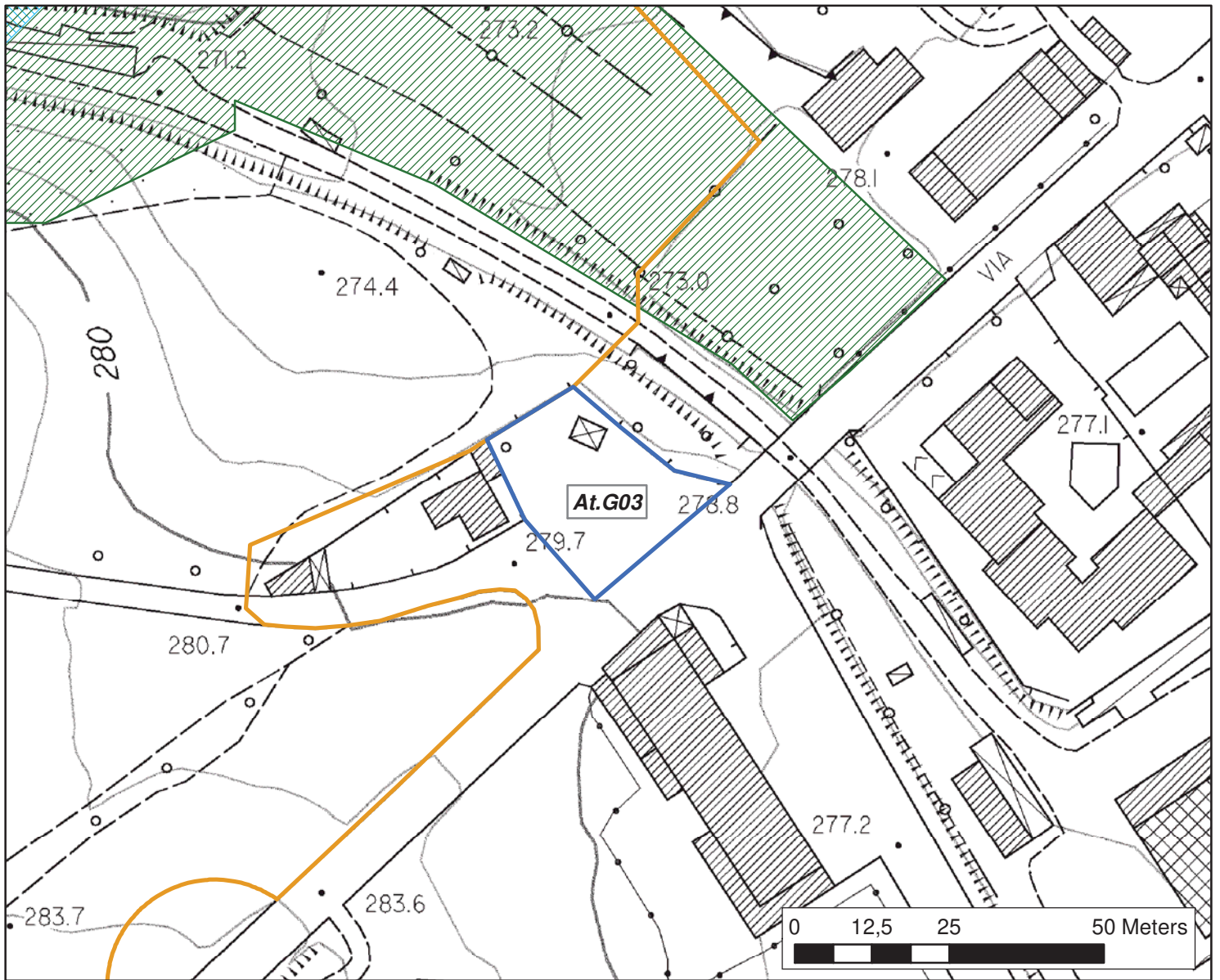
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR riportate nella seconda parte della scheda normativa riferite al contesto paesaggistico di riferimento e ai valori ed alle opportunità hanno valore di direttiva.

Assumono carattere prescrittivo per la elaborazione del progetto unitario convenzionato le parti relative ai criteri per la progettazione e lo schema insediativo della presente scheda normativa.⁸



I dati sulle classi di pericolosità geologica e idraulica e le condizioni di fattibilità geologica e idraulica assegnate agli interventi sono riportati nello specifico elaborato allegato agli studi geologici del piano.

⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Vincolo Paesaggistico





Ambiti di trasformazione

-  Ambiti di iniziativa Privata
-  Ambiti di iniziativa Pubblica

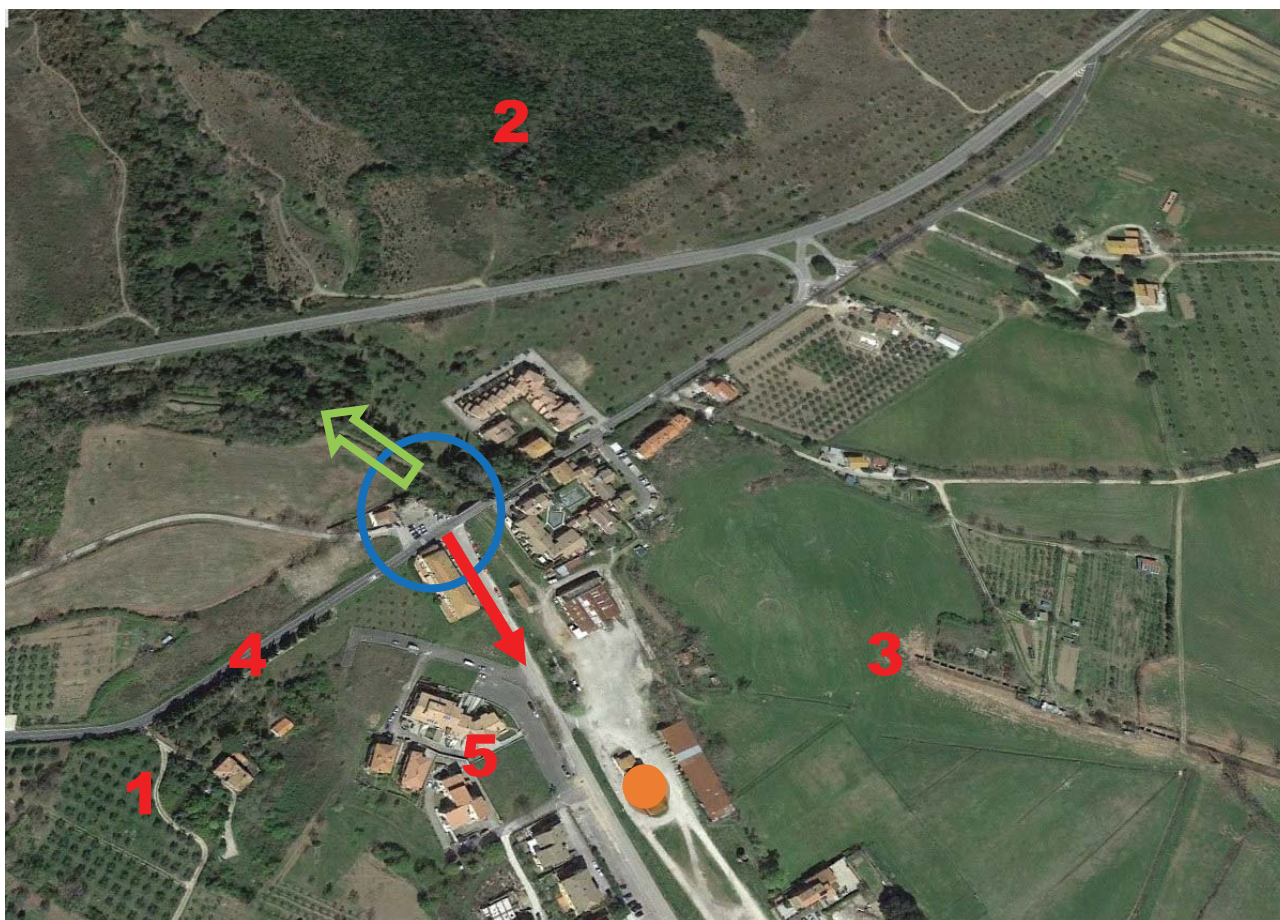
 Perimetro del Territorio Urbanizzato

DLGS 42/2004 - ART 142 (AREE TUTELATE PER LEGGE)

-  lett c - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  lett g - Boschi e Foreste

Conformazione al PIT/PPR.

Contesto paesaggistico di riferimento.



Localizzazione dell'ambito nel contesto.



Punti di osservazione panoramica verso il territorio agricolo.



Relazione funzionale con i tessuti lineari posti lungo la via di attraversamento del centro abitato.



Relazione funzionale ed estetico percettiva con i beni vincolati ai sensi della Parte II del Codice:

Palazzina della stazione, codice 90530150464 del PIT/PPR.

1

Territorio rurale collinare segnato dalla presenza di oliveti e da aree boscate.

2

Territorio rurale segnato dalla presenza estesa di boschi.

3

Territorio rurale di fondovalle segnato dalla presenza di seminativi e prati pascoli.

4

Viabilità urbana esterna al centro storico di grande valenza paesaggistica e di esaltazione del gradino morfologico naturale e delle relazioni fra l'insediamento, le aree agricole e i boschi.

5

Disegno urbano e relazioni con il territorio rurale incompiuti e non definiti.

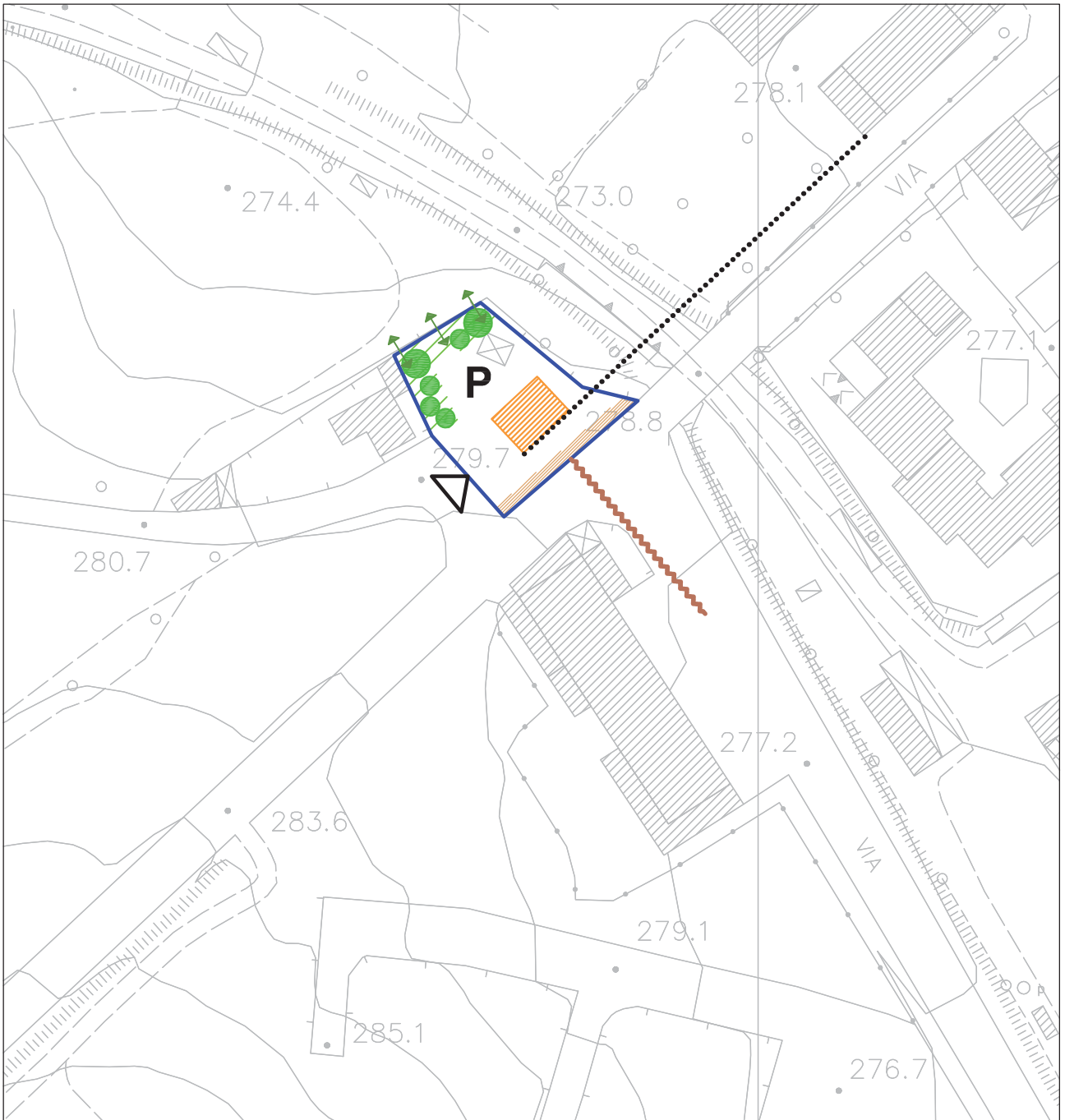
Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

- Qualificazione dell'area urbana prive di centralità e di connotazione identitarie posta nel nodo viario tra la via Massetana nord e la via di Perolla.
- Qualificazione delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra lo spazio urbano e la campagna con particolare riferimento ai connotati geomorfologici e agli assetti costituenti il mosaico agrario e vegetazionale del versante collinare.
- Riprogettazione del bordo costruito con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una cintura verde a corredo della nuova infrastruttura.
- Progettazione del complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana creando spazi in continuità e in connessione paesaggistica con gli spazi aperti della campagna.
- Riprogettazione delle aree libere come spazi pubblici flessibili e multiuso destinandoli ad attività di funzionali alla loro valorizzazione paesaggistica.
- Riordino delle relazioni fisiche e funzionali del nodo viario di intersezione tra la via Massetana nord e la via di Perolla.

Criteri per la progettazione:










- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione dei tessuti edilizi rarefatti del limite della città contemporanea e del margine urbano, con la specifica funzione di connessione e permeabilità del territorio rurale.
- La nuova edificazione dovrà divenire elemento della riqualificazione delle aree urbane verso il territorio rurale dando luogo a nuove relazioni spaziali con lo stesso.
- La progettazione dei fronte urbano che guardano verso il territorio agricolo dovrà presentare caratteristiche tali da evitare che lo stesso venga configurato come il retro della nuova edificazione.
- La nuova edificazione prevista dovrà contribuire alla realizzazione di nuove centralità urbane e alla elevazione della qualità insediativa anche con interventi nei linguaggi dell'architettura contemporanea e con progetti di efficienza e produzione energetica.
- Le sistemazioni delle aree aperte, il mantenimento dei loro connotati come la fascia di verde con funzione di corridoio ecologica posta al margine est, dovranno configurarsi come un elemento di relazione e continuità paesaggistica tra il centro abitato e la campagna.
- Dovranno essere mantenute le alberature esistenti e dovranno essere integrate con essenze tipiche degli spazi verdi già presenti nel centro storico, quali olivastro, biancospino, rosa canina e simili, o con le piantumazioni delle aree agricole circostanti.
- Le sistemazioni delle aree aperte per la realizzazione degli spazi per la sosta dovranno incentivare la depermeabilizzazione delle superfici asfaltate, garantire la maggiore permeabilità possibile dei suoli e la previsione di sistemi di deflusso naturale delle acque.
- La cartellonistica e la segnaletica dovranno essere limitate a quelle indispensabili per la sicurezza stradale e armonizzarsi, per dimensioni e materiali con il contesto, e non pregiudica l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Schema insediativo



scala 1 : 1000

Legenda

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|  | Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata |  | Marciapiede sulla via Massetana |
|  | Sagoma delle edificazioni |  | Accesso all'ambito e riorganizzazione dello svincolo con la viabilità pubblica |
|  | Filtro verde di delimitazione dell'ambito con il territorio rurale |  | Parcheggi pubblici e pertinenziali |
|  | Allineamento della nuova edificazione |  | Attraversamento pedonale della via Massetana |
|  | Permeabilità funzionale e percettiva con il territorio rurale | | |